



Numéro du répertoire <b>2023/</b>
Date du prononcé <b>23/3/2023</b>
Numéro du rôle <b>2021/AR/610</b>

Non communicable au  
receveur

### Expédition

Délivrée à	Délivrée à	Délivrée à
le € CIV	le € CIV	le € CIV

# Cour d'appel Bruxelles

## Arrêt

2ème chambre F  
affaires civiles

Présenté le
Non enregistrable

En cause de :

[REDACTED] RN [REDACTED] et [REDACTED] RN [REDACTED] domiciliés ensemble [REDACTED]

parties appelantes,

représentées par Me HELSEN loco Me Jacques DE HEMPTINNE, avocat à 1180 Bruxelles, rue du Postillon, 23,

Contre

[REDACTED] RN [REDACTED] domicilié à [REDACTED]

partie intimée,

représentée par Me HANSSENS loco Me Arnaud LECLUSE, avocat à 1300 Wavre, rue Lambert Fortune, 65,

[REDACTED], RN [REDACTED] domiciliée [REDACTED]

partie intimée,

représentée par Me VAN HOVE loco Me Séverine VANDEKERKOVE, avocat à 1050 Bruxelles, Avenue Louise, 523.

Vu les pièces de la procédure, et notamment :

- le jugement dont appel, prononcé contradictoirement par le tribunal de première instance francophone de Bruxelles le 4 février 2021, dont aucun acte de signification n'est produit ;
- la requête d'appel déposée au greffe de la cour le 20 mai 2021 pour [REDACTED] et [REDACTED] (ci-après [REDACTED]) ;
- l'ordonnance prise sur pied de l'article 747, §1<sup>er</sup>, du Code judiciaire, telle que reprise dans le procès-verbal de l'audience publique du 20 mai 2021 ;
- les conclusions de synthèse déposées au greffe de la cour le 19 octobre 2021 pour les [REDACTED] le 14 décembre 2021 pour [REDACTED] et le 15 décembre 2021 pour [REDACTED] ;
- les dossiers de pièces des parties.

I. Les faits

1.

En 2019, les consorts [REDACTED] ont décidé de mettre en vente leur immeuble situé à Tubize.

Le 28 octobre 2019, [REDACTED] et [REDACTED] alors en couple, ont fait une offre pour ce bien pour un montant de 237.500 € aux conditions suivantes :

*« L'offrant déclare que la présente offre est faite sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire d'un montant maximum de 237.500 € (deux cent trente-sept mille cinq cent euros). L'offrant devra introduire sa demande auprès d'au moins deux institutions bancaires belges. La durée de la clause suspensive est de 30 jours, à dater de l'acceptation de la présente offre par le propriétaire-vendeur ».*

2.

Le 8 novembre 2019, les consorts [REDACTED] ont accepté l'offre, de sorte que la condition suspensive était valable jusqu'au 8 décembre 2019.

Le 10 novembre 2019, l'agence immobilière a communiqué à [REDACTED] leur offre contresignée pour accord par les vendeurs. Elle les invitait, dès lors que la condition suspensive était valable jusqu'au 8 décembre, à transmettre cette offre à leur banque pour entamer les démarches en vue de l'obtention du crédit hypothécaire.

Il n'est pas contesté que les parties ont convenu par la suite d'une prolongation du délai jusqu'au 16 décembre 2019.

3.

Le 12 novembre 2019, [REDACTED] a écrit à [REDACTED] d'ING pour fixer un rendez-vous pour discuter de l'emprunt.

Le 19 novembre 2019, [REDACTED] a écrit à Axa afin de fixer un rendez-vous pour l'emprunt de la maison.

4.

Le 7 décembre 2019, la banque Axa a notifié le refus de demande de crédit, introduite le 2 décembre.

5.

Le 16 décembre 2019, [REDACTED] a écrit à M. [REDACTED] d'ING afin de lui demander s'il pourrait reprendre contact avec eux « *afin de continuer les démarches pour la demande de crédit pour l'achat de la maison à Tubize* ».

Le même jour, M. [REDACTED] a demandé de lui communiquer les dates, à ce qu'il a répondu qu'il serait disponible le lendemain et qu'il enverrait « *tantôt aussi les documents manquants la dernière fois* ».

Le 17 décembre 2019, ING a envoyé une simulation de crédit précisant qu'elle ne constituait pas une offre et ne comportait aucun engagement. En pièce jointe était annexée une pièce « intitulée » : « *documents nécessaires pour votre demande de crédit hypothécaire* ».

6.

Par un email du 18 décembre 2019, le notaire intervenant pour [REDACTED] et [REDACTED] a écrit au notaire des consorts [REDACTED] ainsi qu'à l'agent immobilier chargée de la vente (Mme [REDACTED]), « *qu'au regard de l'offre, la condition suspensive de crédit est devenue caduque. Mon client ayant accepté la date du 9 janvier, le compromis se signera sans clause suspensive.* »

7.

Le 3 janvier 2020, [REDACTED] a écrit à son notaire pour « *mettre à l'arrêt la vente pour l'instant* », étant donné qu'il n'avait pas encore de réponse de la banque.

Le même jour, le notaire de M. [REDACTED] et [REDACTED] a écrit au notaire des consorts [REDACTED] ainsi qu'à Mme [REDACTED] qu'il venait d'apprendre que ses « *clients n'arrivaient et n'arriveraient pas à obtenir de crédit ni maintenant, ni dans les quelques mois qui viennent* », de sorte qu'ils renonçaient « *à leur volonté d'acquérir devant cette impossibilité d'obtenir un crédit* ».

8.

Le 6 janvier 2020, le notaire de [REDACTED] et [REDACTED] a écrit à [REDACTED] que, dans l'offre, les « *sanctions d'une non poursuite étaient très claires* », à savoir le paiement d'un montant de 10% du prix et des frais d'agence.

9.

Le 8 janvier 2020, le notaire des consorts [REDACTED] a demandé à celui de [REDACTED] et [REDACTED] s'il avait eu un retour de ces derniers, afin de permettre aux vendeurs de décider s'ils devaient s'adresser à un avocat pour les suites du dossier.

Le même jour, le notaire de [REDACTED] et [REDACTED] a répondu que les clients allaient essayer « *de s'arranger directement entre eux* ».

10.

Le 15 janvier 2020, le notaire des consorts [REDACTED] a demandé la preuve que le crédit avait été refusé.

Le 22 janvier, [REDACTED] a envoyé le refus d'Axa et indiqué qu'il était toujours en attente du refus d'ING.

Le même jour, M. [REDACTED] d'ING a écrit [REDACTED] que, pour « *pouvoir émettre une lettre de refus* » pour sa demande, il fallait au préalable qu'il leur fasse « *resigner une demande* » qu'il joignait en annexe.

11.

Par un courrier du 24 janvier 2020, Mme [REDACTED] a mis en demeure [REDACTED] de passer le compromis de vente pour le 7 février 2020 au plus tard.

12.

Par un courrier du 28 janvier 2020, le conseil des consorts [REDACTED] a mis en demeure [REDACTED] et [REDACTED] de passer l'acte authentique.

Le 5 février 2020, le conseil de Mme [REDACTED] a répondu que sa cliente n'avait pas obtenu de prêt et qu'elle n'était pas au courant « *d'éventuelles démarches complémentaires qui auraient pu être faites par monsieur [REDACTED] car ils sont séparés depuis janvier 2020* ».

13.

Le 7 février 2020, ING a informé [REDACTED] et [REDACTED] de son refus d'accorder le crédit demandé.

## II. La procédure

14.

L'action principale originaire, mue par citation du 6 mars 2020 par les consorts [REDACTED] tendait à entendre condamner [REDACTED] et [REDACTED] solidairement, l'un à défaut de l'autre et chacun pour le tout à leur payer 23.750 € à majorer des intérêts compensatoires à dater du 28 janvier 2020.

[REDACTED] concluait à titre principal à l'absence de fondement de la demande. A titre subsidiaire, elle demandait la condamnation de [REDACTED] à la garantir pour moitié de toute condamnation qui serait prononcée à sa charge.

[REDACTED] concluait à titre principal à l'absence de fondement de la demande. A titre subsidiaire, il demandait la condamnation de [REDACTED] à le garantir pour moitié de toute condamnation qui serait prononcée à sa charge.

Par jugement du 4 février 2021, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a dit la demande recevable mais non fondée.

15.

Relevant appel de cette décision, les consorts ██████████ demandent à la cour de réformer le jugement entrepris de condamner les parties intimées solidairement, l'une à défaut de l'autre et chacune pour le tout à leur payer 23.750 € à majorer des intérêts compensatoires à dater du 28 janvier 2020, des intérêts judiciaires et des dépens.

Mme ██████████ concluent à l'absence de fondement de l'appel.

### III. Discussion et décision de la cour

#### A. Les principes applicables aux conditions suspensives

16.

Conformément à l'article 1168 de l'ancien Code civil<sup>1</sup>, l'obligation « *est conditionnelle lorsqu'on la fait dépendre d'un événement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu'à ce que l'événement arrive, soit en la résiliant, selon que l'événement arrivera ou n'arrivera pas* ».

La condition mixte ou simplement potestative est celle qui, aux termes de l'article 1171 de l'ancien Code civil « *dépend tout à la fois de la volonté d'une des parties contractantes, et de la volonté d'un tiers* ».

L'article 1181 de l'ancien Code civil définit la condition suspensive comme étant celle dont l'exécution « *dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties* » et précise que, dans le premier cas, « *l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement* » et, dans le second cas, « *l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée* ».

Dans le premier cas, le créancier de l'obligation conditionnelle ne peut, dès lors, aussi longtemps que la condition est pendante, exercer le droit qui en dépend (Cass., 21 janvier 2000, *J.L.M.B.*, p. 1324 avec note J. Sace). Dans le second cas, il n'y a en réalité pas condition mais seulement apparence de condition de sorte qu'il existe bien une obligation pure et simple (C. EYBEN et J. ACOLTY, « La condition suspensive et la condition résolutoire », in *Droit des obligations*, Limal, Anthémis, 2011, p. 165 ; M. BERLINGIN et M. DUPONT, « Le contrat soumis à condition suspensive », in *Les obligations contractuelles*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2016, p. 14).

---

<sup>1</sup> Il n'est pas contesté que la présente cause est régie par les dispositions de l'ancien Code civil, abrogées depuis par la loi du 28 avril 2022 portant le livre 5 du nouveau code.

L'article 1176 de l'ancien Code civil dispose que, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. Elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

L'article 1178 de l'ancien Code civil dispose que la « *condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ». Il faut cependant que le fait du débiteur constitue une faute (Cass., 5 mai 1955, *Pas.*, I, p. 967 ; Cass., 8 septembre 1989, *Pas.*, 1990, p. 22). L'appréciation de la faute doit se faire compte tenu des spécifications contractuelles quant au comportement attendu du débiteur concernant la réalisation de la condition suspensive et de la nature de l'obligation (de moyen ou de résultat) eu égard notamment à la volonté des parties (M. BERLINGIN et M. DUPONT, « Le contrat soumis à condition suspensive », in *Les obligations contractuelles*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2016, pp. 42-43). Afin de déterminer si une obligation est de moyen ou de résultat, il convient de vérifier d'abord si le législateur prévoit la nature de l'obligation ou si celle-ci a fait l'objet d'un accord entre les parties (P. WÉRY, « La théorie générale du contrat », *Rép. not.*, Tome IV, Les obligations, Livre 1/1, Bruxelles, Larcier, 2010, n° 549 ; B. KOHL, « Examen de jurisprudence (1992-2010) - Les contrats spéciaux - Le Louage d'ouvrage (deuxième partie) », *R.C.J.B.*, 2017/3, p. 452). A défaut d'indication claire résultant de la loi ou du contrat, il « *appartient au juge de vérifier dans quelle mesure l'obtention du résultat recherché présente ou non un caractère normalement aléatoire* » (Cass., 14 novembre 2012, *R.G.A.R.*, 2013, liv. 8, n° 15009).

Ainsi, dans un contrat conclu sous la condition d'obtenir un financement, il peut être fait application de cette disposition si le débiteur néglige de « *mettre en œuvre les moyens raisonnables qui pouvaient être attendus de lui* » (C. EYBEN et J. ACOLTY, « La condition suspensive et la condition résolutoire », in *Droit des obligations*, Limal, Anthémis, 2011, p. 190). En la matière, l'obligation de loyauté est généralement qualifiée d'obligation de moyen même si le débiteur est « *tenu, à titre d'obligation de résultat, d'effectuer les démarches nécessaires pour obtenir le crédit* » (M. BERLINGIN et M. DUPONT, *op. cit.*, p. 45).

## B. Application des principes au cas d'espèce

17.

Les consorts ██████████ estiment que M. ██████████ et ██████████ n'ont pas mis en œuvre la condition suspensive selon les modalités prévues par l'offre, en ne produisant pas, avant le 16 décembre 2019, la preuve qu'une demande de prêt hypothécaire avait bien été introduite auprès d'au moins deux institutions bancaires belges.

En effet, selon eux, ce ne serait qu'en date du 22 janvier 2020 que ██████████ aurait informé son notaire du refus d'Axa et de la réponse à venir d'ING, qui aurait à son tour communiqué cette information à leur notaire. Ils soulignent à titre surabondant que ██████████

et n'ont apporté la preuve de l'introduction d'une demande de prêt hypothécaire qu'auprès d'une seule institution bancaire, à savoir Axa.

insiste sur le fait qu'elle et « ont demandé l'obtention d'un crédit aux banques AXA et ING » et que « les contacts ont été pris endéans les délais auprès des organismes bancaires et ce avant le 16/12/2019 » (ses conclusions, pp. 2 et 5), alors que M. indique que lui-même et « se sont adressés, en vue d'obtenir le crédit pour l'achat de la maison aux banques AXA et ING » et que la « motivation de refus émise par la banque AXA était suffisamment explicite (...) que pour conclure qu'aucun crédit » ne lui serait « finalement octroyé (...) par la moindre banque » (ses conclusions, pp. 4 et 10).

18.

A défaut pour et d'avoir obtenu un crédit hypothécaire d'un montant de 237.500 € pour le 16 décembre 2019, il doit être considéré que la condition suspensive ne s'est pas réalisée, sauf pour les consorts à démontrer que cette condition n'a pu s'accomplir en raison d'une faute commise par les candidats acquéreurs, auquel cas la condition est « réputée accomplie ».

Contrairement à ce que soutiennent les consorts l'obligation mise à charge de et n'était pas de produire pour le délai fixé (initialement 30 jours, reporté conventionnellement au 16 décembre) la preuve qu'une demande avait été introduite auprès de deux organismes bancaires mais d'introduire une telle demande suffisamment à temps pour leur permettre d'obtenir une décision dans ce délai. Il fallait cependant qu'une demande de crédit soit effectivement introduite, ce qui va au-delà de la simple prise de contact.

Il s'agit, contrairement à l'obligation qui leur aurait été imposée d'obtenir un financement, d'une obligation de résultat dès lors qu'elle est dépourvue de tout aléa.

19.

En l'espèce, et démontrent avoir formé dans les délais fixés une demande de crédit hypothécaire auprès d'Axa, ce qui est confirmé par la décision de refus du 7 décembre, qui renvoie explicitement à une demande du 2 décembre 2019.

En revanche, il n'est nullement établi qu'une telle demande aurait été introduite auprès d'ING.

Il ne peut être tenu compte à cet égard de la demande de rendez-vous qui avait été faite le 19 octobre 2019, soit avant même la première visite du bien par et

L'email du 12 novembre 2019 envoyé par est uniquement une demande de prise de rendez-vous. S'il est fait état de l'existence d'une offre acceptée, celle-ci n'était manifestement pas jointe en annexe, de sorte que cet email ne peut s'interpréter comme constituant une demande d'offre de crédit hypothécaire au sens de ladite offre.



██████████s et ██████████ ne produisent aucune pièce qui permettrait de penser qu'une réponse aurait été apportée par la suite par ING à cette demande, ni aucun rappel qui aurait été envoyé avant que ██████████ ne relance ██████████, le jour de l'échéance du 16 décembre 2019, « afin de continuer les démarches pour la demande de crédit pour l'achat de la maison à Tubize » (la cour souligne).

Pour autant que de besoin, ces termes confirment qu'aucune demande n'avait, à cette date, été introduite mais donnent, au contraire, l'impression que cet email a été envoyé in extremis pour permettre à ██████████ de se ménager une preuve du respect de ses obligations contractuelles. La réponse du 17 décembre 2019 va dans le même sens dès lors qu'il n'est alors envoyé à ██████████ qu'une simulation ainsi que des documents nécessaires pour une demande de crédit (donc nécessairement encore à formuler).

La cour constate du reste que :

- ██████████ n'est pas mise en copie de ces échanges et qu'elle affirme dans ses conclusions, sans être contredite sur ce point, que lorsque le notaire qui intervenait pour elle et ██████████ a écrit au notaire des consorts ██████████ que le compromis serait signé le 9 janvier sans clause suspensive, « *les parties étaient déjà séparées* » (ses conclusions, p. 7)<sup>2</sup>,
- l'email envoyé le 18 décembre 2019 par le notaire, qui intervenait à l'origine pour ██████████ et ██████████ semble en effet faire uniquement faire référence à ██████████ (« mon client »), ce qui tend à confirmer la séparation et le fait que, à cette date, l'achat de l'immeuble n'était plus un projet commun,
- malgré ces échanges, aucun rendez-vous ne sera fixé avec ING,
- le 22 janvier 2020, ING ne s'estimait toujours pas saisie d'une demande de crédit hypothécaire (malgré l'usage du terme « resigner », aucune pièce n'étant produite à cet égard).

20.

Dans ces circonstances, la cour estime que l'obligation de résultat consistant à introduire une demande de crédit hypothécaire auprès de deux organismes bancaires dans le délai fixé n'a pas été respectée par ██████████.

Contrairement à ce que suggère ██████████ il ne pouvait se contenter du refus d'Axa pour considérer qu'il n'était plus tenu d'introduire une demande auprès d'un autre organisme bancaire, d'autant que ce refus a été communiqué le 7 décembre 2019, soit près d'un mois après l'acceptation de l'offre et quelques jours seulement avant l'échéance telle que reportée conventionnellement.

---

<sup>2</sup> Et ce, contrairement à ce qu'écrivait le conseil de ██████████ dans son courrier du 5 février 2020, qui faisait référence à une séparation « depuis janvier 2020 ».

21.

A défaut pour [REDACTED] et [REDACTED] d'invoquer – et a fortiori d'établir – l'existence d'une cause étrangère libératoire<sup>3</sup>, il convient de conclure qu'ils ont commis une faute contractuelle et que, par conséquent, la condition suspensive litigieuse est réputée accomplie par application de l'article 1178 de l'ancien Code civil.

En refusant néanmoins de signer le compromis de vente [REDACTED] et [REDACTED] ont manqué à leurs obligations conventionnelles résultant de l'offre litigieuse, de sorte qu'ils sont redevables de la sanction qui y est prévue.

Le jugement entrepris sera réformé en ce sens.

22.

En revanche, il n'y a pas lieu de condamner solidairement [REDACTED] et [REDACTED]. En effet, les consorts [REDACTED] se contentent d'affirmer qu'ils sont « *parfaitement fondés à solliciter du Tribunal de Céans qu'il condamne les défendeurs solidairement* » (sic !) (leurs conclusions, p. 13).

Il convient cependant de rappeler que, conformément à l'article 1202 de l'ancien Code civil, tel qu'il était en vigueur à l'époque, la solidarité ne se présume pas et, pour autant que de besoin, que [REDACTED] et [REDACTED] n'étaient pas mariés (rien n'indiquant par ailleurs qu'ils étaient cohabitants légaux).

23.

La question des intérêts et de leur point de départ ne fait pas l'objet de contestation.

### C. Les dépens

24.

Dès lors qu'ils succombent, [REDACTED] et [REDACTED] seront condamnés aux dépens des deux instances.

Toutes les parties s'accordent sur le montant de l'indemnité de procédure de 2.400 €, qui est également celui qui a été retenu à bon droit par le premier juge.

Après indexation, ce montant est porté à 3.000 €.

[REDACTED] et [REDACTED] supporteront également le droit de mise au rôle dû lors de l'inscription d'une cause en appel.

---

<sup>3</sup> Tel aurait pu être le cas s'ils avaient produit des demandes répétées auprès de différents organismes bancaires pour obtenir un rendez-vous mais sans réaction.

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR, statuant contradictoirement,**

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Déclare l'appel recevable et fondé ;

Réforme le jugement attaqué sauf en ce qu'il a statué sur la recevabilité de la demande ;

Statuant à nouveau sur son fondement, dit cette demande fondée dans la mesure précisée ci-après ;

Condamne [REDACTED] et [REDACTED] à payer à [REDACTED] et [REDACTED] 23.750 € à majorer des intérêts compensatoires au taux légal à dater du 28 janvier 2020 jusqu'au présent arrêt puis des intérêts judiciaires jusqu'à parfait paiement ;

Condamne [REDACTED] et [REDACTED] aux dépens, liquidés dans le chef de [REDACTED] et [REDACTED] à 275,65 € (citation) + 2.400 € (IP 1<sup>ère</sup> inst.) + 3.000 € (IP appel) ;

Condamne [REDACTED] et [REDACTED] à payer la somme de 400 € au SPF Finances, à titre de droit de mise au rôle de la requête d'appel, conformément à l'article 269<sup>2</sup>, §1<sup>er</sup>, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Ainsi jugé et prononcé à l'audience civile publique de la 2<sup>ème</sup> chambre F de la cour d'appel de Bruxelles, le 23 mars 2023.

Où siégeaient et étaient présents :

J. Van Meerbeeck, conseiller,

C. Willaumez, greffier.

C. Willaumez

J. Van Meerbeeck